



Republika Hrvatska
Općinski sud u Varaždinu
Varaždin, Trg slobode 9

Poslovni broj: P-276/2018-92

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

P R E S U D A

I

R J E Š E N J E

Općinski sud u Varaždinu, OIB 14828046348, po sutkinji toga suda Lidiji Krašek, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužiteljice Tamare Lukić Pauković, OIB 20701978959, iz Varaždina, Kratka 2, zastupane po punomoćnicima odvjetnicima iz Odvjetničkog društva Korušić, Hrg i Vukalović j.t.d., iz Varaždina, protiv tuženika MARING d.o.o., OIB 46065399883, Nedelišće, Livadarska 53, zastupanog po punomoćniku Domagoju Crnogorcu, odvjetniku iz Varaždina, radi isplate, nakon održane, zaključene glavne i javne rasprave na ročištu 4. rujna 2026. u prisutnosti direktora tuženika i punomoćnika stranaka, te objave presude 24. rujna 2026.,

p r e s u d i o j e

I. Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi:

"I/ Nalaže se tuženiku MARING d.o.o. Nedelišće, Livadarska 53, OIB: 46065399883, da isplati tužiteljici TAMARI LUKIĆ iz Varaždina, Kratka 2, OIB: 20701978959, iznos od 45.000,00 EUR u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 16.12.2015.g. pa do isplate po stopi određenoj prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za tri postotna poena koju kamatnu stopu utvrđuje Hrvatska narodna banka, sve u roku od 15 dana, pod prijetnjom ovrhe.

II/ Nalaže se tuženiku MARING d.o.o. Nedelišće, Livadarska 53, OIB: 46065399883, da zaključi sa tužiteljicom TAMAROM LUKIĆ iz Varaždina, Kratka 2, OIB: 20701978959, kupoprodajni ugovor koji glasi:

"Između MARING d.o.o. Nedelišće, Livadarska 53, OIB: 46065399883, kao prodavatelja, s jedne strane, i

TAMAROM LUKIĆ iz Varaždina, Kratka 2, OIB: 20701978959, kao kupca, s druge strane, zaključen je danas slijedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

I) MARING d.o.o. Nedelišće, Livadarska 53, OIB: 46065399883, (dalje: prodavatelj) p r o d a j e, a TAMARA LUKIĆ iz Varaždina, Kratka 2, OIB: 20701978959, (dalje: kupac) k u p u j e nekretninu - etažu 14 - peterosobni stan S14 koja se sastoji

od prostorija u potkrovlju: hodnik 1 od 7,87 m², kuhinja od 7,67 m², blagovanje od 9,61 m², dnevni boravak od 20,64 m², kupaona 2 od 4,59 m², hodnik 2 od 8,34 m², spavaća soba 4 od 8,84 m², spavaća soba 3 od 11,74 m², kupaona 1 od 6,17 m², spavaća soba 2 od 10,48 m², spavaća soba 1 od 13,48 m², loggia od 6,56 m², - reducirano 4,92 m², balkon 1 od 5,20 m² - reducirano 2,60 m², balkon 2 od 21,41 m² - reducirano 10,71 m², terasa od 10,71 m² - reducirano 2,68 m², sveukupne površine etažna jedinica 14 od 153,31 m², s kojim posebnim dijelom je neodvojivo povezan suvlasnički dio od 1096/10000 cijele nekretnine čkbr. 17149/1 Ulica Juraja Križanića od 1016 m² upisana u zk.ul. 9223 k.o. Varaždin, etažu 30 koja se sastoji od prostorija u podrumu: spremište 12 - SP12 od 4,53 m², ukupne površine etažna jedinica 30 od 4,53 m², s kojim posebnim dijelom je neodvojivo povezan suvlasnički dio od 19/10000 cijele nekretnine čkbr. 17149/1 Ulica Juraja Križanića od 1016 m² upisana u zk.ul. 9223 k.o. Varaždin, etažu 31 koja se sastoji od prostorija u podrumu: parkirno garažno mjesto 1 - PGM 1 od 21,92 m², ukupne površine etažna jedinica 31 od 21,92 m², s kojim posebnim dijelom je neodvojivo povezan suvlasnički dio od 92/10000 cijele nekretnine 17149/1 2394 Ulica Juraja Križanića od 1016 m² upisana u zk.ul. 9223 k.o. Varaždin.

II) Kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu od 146.850,00 EUR (slovima: stočetdesetšestisućasamstopeideset eura).

Kupac ne isplaćuje ugovorenu kupoprodajnu cijenu već prodavatelj prijenosom prava vlasništva nekretnina iz toč. I) ovog ugovora plaća razliku kupoprodajne cijene kupcu osnovom čl. 3. Kupoprodajnog ugovora zaključenog između stranaka dana 15. listopada 2015.g.

III) Prodavatelj ovlašćuje kupca da si na temelju ovog kupoprodajnog ugovora, ishodi uknjižbu prava vlasništva u zemljišnim knjigama na nekretnini iz toč. I) ovog ugovora, bez svakog daljnjeg pitanja ili odobrenja prodavatelja.

IV) Prodavatelj jamči kupcu da je prodana nekretnina u njegovom isključivom vlasništvu i nije opterećena nikakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima.

V) Stranke suglasno utvrđuju da je kupac u trenutku zaključenja ovog ugovora već u posjedu kupljene nekretnine.

VI) Od dana preuzimanja nekretnine u posjed, kupac preuzima troškove posjeda kao i sve druge troškove vezane uz vlasništvo i korištenje kupljene nekretnine.

VII) Troškove zemljišno-knjižne provedbe ovog ugovora snosi kupac.

VIII) Ugovorne strane primaju prava i obveze iz ovog ugovora, te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju, u roku o 15 dana, a u protivnom će ugovor zamijeniti ova presuda.

III/ Tuženik MARING d.o.o. Nedelišće, Livadarska 53, OIB: 46065399883, je dužan naknaditi tužiteljici TAMARI LUKIĆ iz Varaždina, Kratka 2, OIB: 20701978959, prouzročene parnične troškove sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od dana donošenja prvostupanjske presude pa do isplate, po stopi po stopi koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena, u roku od 15 dana, pod prijetnjom ovrhe.",

kao neosnovan.

II. Odbija se protutužbeni zahtjev koji glasi:

" I Utvrđuje se da je ništetan i da ne proizvodi pravne učinke Kupoprodajni ugovor zaključen dana 15.10.2015.g. između tužiteljice-protutuženice Tamare Lukić iz Varaždina, Kratka 2, OIB: 20701978959, kao prodavateljice i tuženika protutužitelja MARAVIĆ-INŽENJERING I KONSTRUKCIJE d.o.o. Nedelišće, Livadarska 53, OIB: 46065399883, kao kupca, radi kupoprodaje nekretnine koja u naravi predstavlja kuću kbr. 34 sa 65 m², izgrađeno zemljište 9 m², dvorište sa 951 m², sveukupno 1025 m², upisane u čkbr. 2394, z.k.ul. broj 1800 k.o. Varaždin (u osnivanju) u ulici Juraja Križanića broj 34 u Varaždinu, a na kojem je Ugovoru ovjeren potpis tužiteljice-protutuženice kod javnog bilježnika Ivana Marodija iz Čakovca pod poslovnim brojem OV-8053/15.

II Nalaže se tužiteljici-protutuženici Tamari Lukić iz Varaždina, Kratka 2. OIB: 20701978959 da tuženiku-protutužitelju MARAVIĆ-INŽENJERING I KONSTRUKCIJE d.o.o. Nedelišće, Livadarska 53, OIB: 46065399883, isplati iznos od 58.389,31 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim:

- na iznos od 2.500,00 EUR od 15. listopada 2015.g. pa do isplate,
- na iznos od 10.000,00 EUR od 18. studenog 2015.g. pa do isplate
- na iznos od 45.889,31 EUR od 24. prosinca 2015.g. pa do isplate,

po stopi određenoj prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu, uvećanoj za 3 postotna poena, koju kamatnu stopu određuje Hrvatske narodna banka sve to u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe.

III Nalaže se tužiteljici-protutuženici da tuženiku protutužitelju naknadi parnične troškove sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od dana donošenja prvostupanjske presude pa do isplate po stopi određenoj prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu, uvećanoj za 3 postotna poena, koju kamatnu stopu određuje Hrvatska narodna banka sve to u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe.“,

kao neosnovan.

III. Svaka stranka snosi svoje troškove ovog postupka.

r i j e š i o j e

I. Odbija se prijedlog za izdavanje privremene mjere koji glasi:

" Određuje se privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine – etaže 14 – peterosobni stan S14 koja se sastoji od prostorija u potkrovlju: hodnik 1 od 7,87 m², kuhinja od 7,67 m², blagovanje od 9,61 m², dnevni boravak od 20,64 m², kupaona 2 od 4,59 m², hodnik 2 od 8,34 m², spavaća soba 4 od 8,84 m², spavaća soba 3 od 11,74 m², kupaona 1 od 6,17 m², spavaća soba 2 od 10,48 m², spavaća soba 1 od 13,48 m², loggia od 6,56 m², - reducirano 4,92 m², balkon 1 od 5,20 m² –

reducirano 2,60 m², balkon 2 od 21,41 m² - reducirano 10,71 m², terasa od 10,71 m² – reducirano 2,68 m², sveukupne površine etažna jedinica 14 od 153,31 m², s kojim posebnim dijelom je neodvojivo povezan suvlasnički dio od 1096/10000 cijele nekretnine čkbr. 2394 ulica Juraja Križanića od 1016 m² upisana u zk. ul. 1800 k.o. Varaždin (u osnivanju), etaže 30 koja se sastoji od prostorija u podrumu: spremište 12 – SP12 od 4,53 m², ukupne površine etažna jedinica 30 od 4,53 m², s kojim posebnim dijelom je neodvojivo povezan suvlasnički dio od 19/10000 cijele nekretnine čkbr. 2394 ulica Juraja Križanića od 1016 m² upisana u zk. ul. 1800 k.o. Varaždin (u osnivanju), i etaže 31 koja se sastoji od prostorija u podrumu: parkirno garažno mjesto 1 – PGM 1 od 21,92 m², ukupne površine etažna jedinica 31 od 21,92 m², s kojim posebnim dijelom je neodvojivo povezan suvlasnički dio od 92/10000 cijele nekretnine čkbr. 2394 ulica Juraja Križanića od 1016 m² upisana u zk. ul. 1800 k.o. Varaždina (u osnivanju), i etaže 42. koja se sastoji od prostorija na tavanu: tavan 2 T2 od 119,10 m² sveukupne površine etažna jedinica 42 od 119,10 m² s kojim posebnim dijelom je neodvojivo povezan suvlasnički dio od 250/10000 cijele nekretnine čkbr. 2394 ulica Juraja Križanića od 1016 m² upisana u zk. ul. 1800 k.o. Varaždin (u osnivanju).

Ova privremena mjera određuje se sve do pravomoćnog okončanja ovog sudskog postupka.

Zabrana se smatra provedenom dostavom zemljišnoknjižnom odjelu suda radi zabilježbe privremene mjere.

Žalba protiv ovog rješenja ne odgađa provedbu rješenja.",

kao neosnovan.

II. Odbija se prijedlog za izdavanje privremene mjere koji glasi:

" I/ Ovlašćuje se predlagateljicu osiguranja Tamaru Lukić iz Varaždina, Kratka 2, OIB: 20701978959, da kod opskrbljivača Varkom d.d. Varaždin, Termplin d.d. Varaždin i HEP Elektra Varaždin izvrši privremeni prijenos ugovora o opskrbi odnosno promjenu krajnjeg korisnika priključka za vodu, plin i struju za nekretninu – etažu 14 – peterosobni stan S14 koja se sastoji od prostorija u potkrovlju: hodnik 1 od 7,87 m², kuhinja od 7,67 m², blagovanje od 9,61 m², dnevni boravak od 20,64 m², kupaona 2 od 4,59 m², hodnik 2 od 8,34 m², spavaća soba 4 od 8,84 m², spavaća soba 3 od 11,74 m², kupaona 1 od 6,17 m², spavaća soba 2 od 10,48 m², spavaća soba 1 od 13,48 m², loggia od 6,56 m², - reducirano 4,92 m², balkon 1 od 5,20 m² – reducirano 2,60 m², balkon 2 od 21,41 m² – reducirano 10,71 m², terasa od 10,71 m² - reducirano 2,68 m², sveukupne površine etažna jedinica 14 od 153,31 m², s kojim posebnim dijelom je neodvojivo povezan suvlasnički dio od 1096/10000 cijele nekretnine čkbr. 2394 ulica Juraja Križanića od 1016 m² upisana u zk. ul. 1800 k.o. Varaždin (u osnivanju), vlasništvo protivnika osiguranja – tuženika MARING d.o.o. Nedelišće, Livadarska 53, OIB: 46065399883, sa imena vlasnika nekretnine na ime predlagateljice osiguranja, te se nalaže opskrbljivačima Varkom d.d. Varaždin, Termplin d.d. Varaždin i HEP Elektra Varaždin da od dana donošenja rješenja o osiguranju račune i druge obavijesti vezano uz plaćanje troškova energenata šalju na

ime predlagateljice osiguranja TAMARE LUKIĆ iz Varaždina, Kratka 2, OIB: 20701978959

II/ Ovlašćuje se predlagateljicu osiguranja TAMARU LUKIĆ iz Varaždina, Kratka 2, OIB: 20701978959, da sa upraviteljem zgrade Miroslavom Marcuš, vl. Obrta FILMAR iz Varaždina, J. Kozarca 56, zaključi privremeni ugovor o plaćanju zajedničke pričuve za stan – etažu 14 - peterosobni stan S14 koja se sastoji od prostorija u potkrovlju: hodnik 1 od 7,87 m², kuhinja od 7,67 m², blagovanje od 9,61 m², dnevni boravak od 20,64 m², kupaona 2 od 4,59 m², hodnik 2 od 8,34 m², spavaća soba 4 od 8,84 m², spavaća soba 3 od 11,74 m², kupaona 1 od 6,17 m², spavaća soba 2 od 10,48 m², spavaća soba 1 od 13,48 m², loggia od 6,56 m², - reducirano 4,92 m², balkon 1 od 5,20 m² – reducirano 2,60 m², balkon 2 od 21,41 m² – reducirano 10,71 m², terasa od 10,71 m² - reducirano 2,68 m², sveukupne površine etažna jedinica 14 od 153,31 m², s kojim posebnim dijelom je neodvojivo povezan suvlasnički dio od 1096/10000 cijele nekretnine čkbr. 2394 ulica Juraja Križanića od 1016 m² upisana u zk. ul. 1800 k.o. Varaždin (u osnivanju), vlasništvo protivnika osiguranja – tuženika MARING d.o.o. Nedelišće, Livadarska 53, OIB: 46065399883, te se nalaže upravitelju zgrade da od dana donošenja zajedničke pričuve za etažu 14 šalje na ime predlagateljice osiguranja TAMARE LUKIĆ iz Varaždina, Kratka 2, OIB: 20701978959.

Ova privremena mjera ostaje na snazi do pravomoćnog okončanja parničnog postupka koji se vodi kod Općinskog suda u Varaždinu pod brojem P-276/2018.",

kao neosnovan.

III. Odbija se prijedlog za izdavanje privremene mjere koji glasi:

"1/Radi osiguranja novčane tražbine tuženika-protutužitelja MARAVIĆ-INŽENJERING I KONSTRUKCIJE d.o.o. Nedelišće, Livadarska 53, OIB: 46065399883 prema tužiteljici-protutuženiku Tamari Lukić iz Varaždina, Kratka 2, OIB: 20701978959 u iznosu od 58.389,31 u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na iznos:

- 2.500,00 EUR od 15. listopada 2015. pa do isplate,
- 10.000,00 EUR od 18. studenog 2015. pa do isplate,
- 45.889,31 EUR od 24. prosinca 2015. pa do isplate,

po stopi određenoj prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za tri postotna poena koju kamatnu stopu određuje Hrvatska narodna banka,

ODREĐUJE SE
PRIVREMENA MJERA

zabranjuje se otuđenje i opterećenje nekretnine u vlasništvu tužiteljice-protutuženika Tamare Lukić iz Varaždina, Kratka 2, OIB: 20701978959 – trosobni stan u ul. Braće Radića – Kratka ulica, neto korisne površine 76,65 m², IV kat, III ulaz, stan br. 34.

stanu pripada i odgovarajuće spremište u podrumu zgrade – popisni list All, a koji se stan nalazi u zgradi u Varaždinu, ulica Kratka 2, sagrađena na kat. čest. 2226 popisni list Al sve upisano u poduložak broj 3404 knjige položenih ugovora k.o. Varaždin.

Ova privremena mjera trajat će od donošenja rješenja pa do proteka 15 dana nakon nastupa uvjeta za ovrhu po pravomoćnoj presudi koja bude donesena u ovom parničnom sporu.

Ova zabrana zabilježiti će se u zemljišnim knjigama odmah po dostavi rješenja zemljišnoknjižnom sudu.

Žalba protiv ovog rješenja ne odgađa provedbu rješenja.",

kao neosnovan.

IV. Utvrđuje se da je povučen dio tužbenog zahtjeva tužiteljice Tamare Lukić Pauković, OIB 20701978959, iz Varaždina, Kratka 2, a kojim traži da se tuženiku naloži zaključenje Ugovora o kupoprodaji uz prostorije naznačene u toč. I. izreke ove presude i etažu 42 koja se sastoji od prostorija na tavanu: tavan 2 T2 od 119,10 m² sveukupne površine etažna jedinica 42 od 119,10 m² s kojom posebnim dijelom je neodvojivo povezan suvlasnički dio od 250/10000 cijele nekretnine čkbr. 2394 ulica Juraja Križanića od 1016 m², upisana u zk. ul. 1800 k.o. Varaždin (u osnivanju).

Obrazloženje

1. Tužiteljica je prvotno podnijela ovome sudu tužbu protiv tuženika u kojoj navodi da su stranke dana 15. listopada 2015. zaključile Kupoprodajni ugovor, a temeljem kojeg je tužiteljica prodala tuženiku nekretninu i to čkbr. 2394, upisanu u zk. ul. 1800 k.o. Varaždin (u osnivanju) time da je kupoprodajna cijena bila 351.850,00 eura. Tu kupoprodajnu cijenu je tuženik trebao isplatiti na način da iznos od 105.000,00 eura isplati na žiro račun Hrvatskog autokluba Varaždin, iznos od 45.000,00 eura na račun Imex banke d.d., iznos od 30.000,00 eura na račun Stanoing d.o.o. Varaždin, iznos od 15.000,00 eura na račun Sberbank d.d. i iznos od 10.000,00 eura na tekući račun prodateljice, a to do 15. prosinca 2015. dok je preostali iznos 146.850,00 eura tuženik trebao isplatiti na način da preda u vlasništvo tužiteljici temeljem posebnog kupoprodajnog ugovora stambeni prostor veličine 133,50 m² zajedno sa pripadajućim parkirno-garažnim mjestom od 11 m² u podzemnoj garaži i spremištem od 4,6 m² u podzemnoj garaži po sistemu ključ u ruke, a to u građevini koja se trebala izgraditi na navedenoj nekretnini. Navedeni stan se trebao nalaziti u etaži potkrovlja uličnog dijela zgrade, dok se sama zgrada trebala izgraditi najkasnije do kraja 2016. Tužiteljica je tuženiku prodala nekretninu zajedno sa građevinskom dozvolom i kompletnom projektnom dokumentacijom za gradnju građevine te je zgrada i dovršena time da stan koji treba pripasti tužiteljici je i naznačen kako je naveden u projektnoj dokumentaciji. Međutim je tuženik kupoprodajnu cijenu isplatio tek djelomično i to iznos od 105.000,00 eura na račun Hrvatskog autokluba, zatim iznos od 45.000,00 eura na račun Imex banke te iznos od 10.000,00 eura na račun Stanoing d.o.o., dok preostali iznos i to kako razliku od 20.000,00 eura na račun Stanoinga tako i iznos od 15.000,00 eura na račun Sberbank i iznos od 10.000,00 eura na račun tužiteljice nije plaćen pa je

preostalo dugovanje od 45.000,00 eura. Isto tako tuženik nije niti zaključio kupoprodajni ugovor za stan iako joj je stan predan u posjed. Stoga se tužiteljica sada i nalazi u posjedu stana koji predstavlja etažu peterosobni stan S14 koja se sastoji od prostorija u potkrovlju: hodnik 1 od 7,87 m², kuhinja od 7,67 m², blagovanje od 9,61 m², dnevni boravak od 20,64 m², kupaona 2 od 4,59 m², hodnik 2 od 8,34 m², spavaća soba 4 od 8,84 m², spavaća soba 3 od 11,74 m², kupaona 1 od 6,17 m², spavaća soba 2 od 10,48 m², spavaća soba 1 od 13,48 m², loggia od 6,56 m², - reducirano 4,92 m², balkon 1 od 5,20 m² - reducirano 2,60 m², balkon 2 od 21,41 m² - reducirano 10,71 m², terasa od 10,71 m² - reducirano 2,68 m², sveukupne površine etažna jedinica 14 od 153,31 m², etažu 30 koja se sastoji od prostorija u podrumu: spremište 12 - SP12 od 4,53 m², ukupne površine etažna jedinica 30 od 4,53 m² i etaža 31 koja se sastoji od prostorija u podrumu: parkirno garažno mjesto 1 - PGM 1 od 21,92 m², ukupne površine etažna jedinica 31 od 21,92 m², a svaka etaža s pripadajućim suvlasničkim dijelom na cijeloj nekretnini. Također tužiteljica u tužbi navodi da je u zemljišnim knjigama upisano da etažna jedinica 14 ima površinu od 153,31 m², ali se ustvari radi o stanu površine 130,40 m² u etaži potkrovlja uličnog dijela zgrade te nema dvojbe da je upravo to stan koji je tužiteljici trebao pripasti prema ugovoru od 15. listopada 2015. Ujedno napominje da je nakon etažiranja zgrade izvršena promjena i kod parkirnih mjesta u podrumu međutim da bi temeljem naprijed navedenog ugovora njoj trebala pripasti etaža 31 od 21,92 m². Kako su stranke u ugovoru od 15. listopada 2015. točno odredile koji stan bi trebao pripasti tužiteljici kao i pripadajući dijelovi to je tužiteljica u tužbi navela upravo nalaganje tuženiku zaključenje kupoprodajnog ugovora za te dijelove predmetne nekretnine odnosno etaže. Ujedno je navela da stanu etaža 14 pripada i etaža 42, a koja u naravi predstavlja tavan iznad tog stana. Tužiteljica ističe da se prije pokretanja ovog postupka obratila tuženiku radi ispunjenja njegovih obveza prema kupoprodajnom ugovoru, ali budući tuženik to nije učinio to je podnijela ovu tužbu kojom traži isplatu preostalog novčanog dijela kupoprodajne cijene u ukupnom iznosu od 45.000,00 eura te zaključenje kupoprodajnog ugovora koji se odnosi na etaže 14, 30, 31 i 42 kao i naknadu troškova ovog postupka. Tužiteljica je ujedno uz tužbu podnijela i prijedlog radi određivanja privremene mjere kojom traži zabranu otuđenja i opterećenja predmetnih nekretnina, a koje su i predmetom kupoprodajnog ugovora čije zaključenje traži ovom tužbom.

2. Tužiteljica je nakon podnošenja tužbe podnijela dana 14. studenog 2018. (listovi 137-140 spisa) prijedlog za privremenu mjeru kojom je tražila da ju se ovlasti da kod opskrbljivača Varkom d.d., Termoplin d.d. i HEP Elektra izvrši privremeni prijenos ugovora o opskrbi za vodu, plin i struju za etažu 14 kao i da zaključi s upraviteljem zgrade Miroslavom Marciušom privremeni ugovor o plaćanju zajedničke pričuve za etažu 14. Također tužiteljica je podneskom od 7. srpnja 2025. (listovi 722-724 spisa) sredila tužbeni zahtjev na način da je iz kupoprodajnog ugovora čije zaključenje traži u ovom predmetu povukla dio koji se odnosi na etažu 42 (tavan) dok je ostala kod zahtjeva za zaključenje kupoprodajnog ugovora za ostale etaže (14, 30 i 31). Ovaj sud je u ovoj odluci odlučivao upravo o tako postavljenom tužbenom zahtjevu.

3. U odgovoru na tužbu tuženik se u cijelosti usprotivio tužbi i tužbenom zahtjevu tužiteljice. Prvenstveno je naveo da je ustvari ovaj sudski postupak pokrenuo otac

tužiteljice Niko Lukić. Nadalje navod da je kupoprodajni ugovor od 15. listopada 2015. tuženik zaključio temeljem dogovora sa Nikom Lukićem koji je u to vrijeme bio i zaposlen kod njega te ustvari tužiteljicu nije niti vidio, niti kod pregovora, a niti kod potpisivanja ugovora. To iz razloga što je predmetni ugovor već dobio na potpis nakon što je isti potpisan od strane tužiteljice i to upravo od Nike Lukića i da je tek tada saznao da je ustvari tužiteljica vlasnica predmetne nekretnine iako je sve pregovore za zaključenje tog ugovora vodio sa Nikom Lukićem. Čak mu je i Niko Lukić rekao da je tužiteljica vlasnica tek formalno jer za navedeni kupoprodajni ugovor vrijede dogovori koje su postigli Niko Lukić i direktor tuženika. Tuženik ističe da je predmetni kupoprodajni ugovor zaključen isključivo iz razloga kako bi se pomoglo Niki Lukiću da otplati svoje dugove, ali je Niko Lukić zloupotrijebio povjerenje direktora tuženika. Naime da su Niko Lukić i direktor tuženika bili dugogodišnji prijatelji te je tuženik i zaposlio Niku Lukića kod tuženika na radnom mjestu izvršnog direktora sa praktično menadžerskim ovlastima i plaćom. Niko Lukić mu je i povjerio da ima dugove u iznosu od 205.000,00 eura koji ne zna kako vratiti, a i prije mu je naveo da ima zemljište u Varaždinu u Križanićevoj 34 za koje posjeduje i građevinsku dozvolu za izgradnju stambene zgrade te da bi se na navedenom projektu moglo i zaraditi, ali da ne može dobiti investitora za tu građevinu. To tim više što ima saznanja da Niko Lukić i pregovara sa društvom Finesa d.d. iz Varaždina, a sa kojim je u isto vrijeme pregovarao i tuženik u vezi svog poslovanja. Međutim da ga je Niko Lukić obavijestio da sa Finesom nije postigao sporazum, a što se odrazilo i na njegovom raspoloženju pa po mišljenju direktora tuženika i sposobnosti za obavljanje njegovih radnih obveza kod tuženika te je zbog toga direktor tuženika i započeo pregovore sa Nikom Lukićem kako bi tuženik preuzeo eventualno investiciju za izgradnju predmetne građevine te je po pribavljanju podataka i informacija od strane Nike Lukića tuženik i prišao zaključenju ugovora za kupnju zemljišta. Bilo je prvotno dogovoreno da bi se samo zemljište platilo u ukupnom iznosu od 205.000,00 eura, a koliko su iznosili Lukićevi dugovi iako je zemljište u to vrijeme imalo tržišnu vrijednost od oko 100.000,00 eura. U svakom slučaju tuženik je pristao na financiranje i izgradnju predmetne zgrade, ali tako da tuženik u navedenom poslu nema nikakav gubitak jer se tuženik inače nije bavio takvim poslom, a do tada je dobro poslovao. Također da bi u slučaju dobre zarade i dobiti Lukić mogao uzeti i jedan stan u toj nekretnini, ali sve uz uvjet da ne nastane nikakav minus. Stoga su stranke po postignutom dogovoru i zaključile predmetni kupoprodajni ugovor od 15. listopada 2015., a u kojem ugovoru je naznačena kupoprodajna cijena za navedeno zemljište s pripadajućim dozvolama u ukupnom iznosu od 351.850,00 eura u kojoj cijeni je bila uračunata novčana isplata od 205.000,00 eura kao i stan u vrijednosti od 146.850,00 eura. Iznos koji se odnosio na stan je fiktivan jer se isti odnosi na vrijednost stana koji se trebao eventualno darovati Niki Lukiću ukoliko se ostvari dobit na navedenoj nekretnini. Tuženik na navedenoj nekretnini nakon izgradnje i prodaje stanova trpi gubitak, a što je već bilo vidljivo prilikom same izgradnje kada su se pojavili nepredviđeni troškovi o kojim troškovima mu Niko Lukić nije ništa rekao prilikom pregovora, a niti prilikom zaključenja kupoprodajnog ugovora. Tuženik navodi da je već sada pretrpio gubitak od gotovo 500.000,00 eura, a koji gubitak bi postojao čak ako se prodaji stanovi iz zgrade uključujući stan koji tužiteljica potražuje ovom tužbom iako bi tada taj gubitak iznosio oko 130.000,00 eura. Tuženik napominje da je upravo Niko Lukići vodio cjelokupnu gradnju i nadzor nad istom kao zaposlenik tuženika te je čak tražio i dodatni kredit u banci. Tuženik je priznao da je doista isplatio na ime kupoprodajne cijene i iznose kako se to i navodi u tužbi osim što je na ime

iznosa koji je plaćen Imex banci isplaćeno ukupno 45.889,31 eura zbog tečajnih razlika iako je Imex banci trebalo isplatiti samo iznos od 45.000,00 eura. Također da je Stanoingu plaćen iznos od 10.000,00 eura iz razloga što mu je upravo Niko Lukić naveo da je Stanoing smanjio svoje potraživanje prema njemu na iznos od 10.000,00 eura umjesto ranije navedenog iznosa od 30.000,00 eura. Taj iznos se inače odnosio na projekte za građevinu koji su se nalazili kod Stanoinga te su tuženiku bili predani od strane Nike Lukića nakon uplate iznosa od 10.000,00 eura. No tuženik je i nakon primitka tog projekta projektantu isplatio i daljnji iznos od tadašnjih 106.200,00 kuna, a što je sve predstavljalo dodatne troškove vezane na izgradnju. Obzirom na navedeno tuženik i smatra da je tužiteljici isplatio određenim isplatama vrijednost koju je stekao od nje te smatra da ne treba više ništa platiti. To tim više što je prilikom prodaje stanova utvrdio da je i prevaren od strane Nike Lukića, a kada mu je isti podnio na potpis kupoprodajni ugovor koji se odnosio na stan sa pripadajućim zajedničkim dijelovima i tavanom tvrdeći da se radi o kupoprodajnom ugovoru koji bi tuženik trebao zaključiti sukladno odredbama iz ugovora od 15. listopada 2015. Istovremeno je utvrdio i da se Niko Lukić uselio u predmetni stan bez da ga je obavijestio. Zbog takvog ponašanja je Niki Lukiću tuženik i otkazao ugovor o radu kao i zbog činjenice da mu je Niko Lukić odbio tada predati i ključeve, u tom trenutku, neprodanih stanova. Tuženik ističe da je upravo Niko Lukić sastavljao sve ugovore uključujući i ovaj koji je predmetom ovog postupka, a također i kupoprodajne ugovore koji su se odnosili na prodaju stanova u zgradi koja je izgrađena na kupljenoj parceli. Navodi da je u kupoprodajni ugovor kojim je prodan drugi stan u potkrovlju uneseno da se prodaje uz tavan, a za koji tavan nije niti naplaćena cijena jer tavani nisu trebali biti prema projektu dijelovi stana nego zasebne cjeline koje predstavljaju zajedničke dijelove zgrade. Također da su ti tavani ipak etažirani, ali po uputi upravo Nike Lukića bez znanja tuženika te su time i probijeni otvori na način da su ti tavani i povezani sa stanovima u potkrovlju, što znači da je tužiteljica ovom tužbom potraživala i dodatni prostor u vidu tavana koji čak nije bio niti predmetom kupoprodajnog ugovora od 15. listopada 2015. Stoga je tuženik predložio odbijanje tužbenog zahtjeva tužiteljice kao neosnovanog uz potraživanje naknade troška. Iz istih razloga iz kojih je predložio odbijanje tužbenog zahtjeva tuženik se usprotivio i prijedlogu za određivanje privremene mjere koji je podnesen uz tužbu te je predložio da se i taj prijedlog odbije kao neosnovan.

4. Nadalje se ističe da je tuženik podneskom od 19. rujna 2018. podnio također protutužbu kao i prijedlog za određivanje privremene mjere. U protutužbi navodi da je prije zaključenja kupoprodajnog ugovora od 15. listopada 2015. nekretnina koja je bila predmetom tog ugovora procijenjena po trgovačkom društvu "Međimurje-Invest" d.o.o. iz Čakovca i to dana 5. listopada 2015., a prema kojem elaboratu je tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosila 234.877,51 euro tako da je direktor tuženika imao saznanja o tom elaboratu i vrijednosti prije zaključenja spornog ugovora od 15. listopada 2015. te obzirom na to je jasno da je doista kupoprodajna cijena u ugovoru od 15. listopada 2015. namjerno previsoko naznačena jer je nelogično da bi tuženik navedeno zemljište platio po evidentno višoj cijeni nego što je bila njegova stvarna vrijednost. Posebno je naveo da je ustvari ta vrijednost u tom elaboratu također bila naznačena u višem iznosu od stvarne vrijednosti jer je elaborat sačinjen u svrhu dobivanja kredita kod Vaba banke u Varaždinu radi izgradnje predmetne građevine u iznosu od 800.000,00 eura, a što znači da je bilo predviđeno da će trošak tuženika na izgradnji predmetne zgrade biti ukupno 1.005.000,00 eura ukoliko se iznosu kredita

pribroji i financijski dio koji je tuženik trebao platiti tužiteljici prema kupoprodajnom ugovoru od 15. listopada 2015. Tuženik tvrdi da navedeno gradilište koje je bilo predmetom kupoprodajnog ugovora vrijedi najviše 102.500,00 eura tako da smatra da cijena tog zemljišta u kupoprodajnom ugovoru mogla biti maksimalno u iznosu od 105.000,00 eura koliko je iznosila hipoteka. Međutim kako je tuženik platio na ime navedenog kupoprodajnog ugovora iznos od ukupno 160.889,31 euro to je ustvari s tom isplatom već platio više 58.389,31 euro od vrijednosti predmetnog zemljišta. Nadalje ističe da je tuženik po dovršetku zgrade te prodaji svih stanova osim naravno stana koji je u posjedu tužiteljice odnosno Nike Lukića ostvario jedan veći gubitak te smatra da tužiteljica obzirom na tu činjenicu nikako ne može potraživati zaključenje kupoprodajnog ugovora za predmetni stan jer za to nisu ostvareni uvjeti budući je tuženik na tom pravnom poslu ustvari ostvario gubitak, a ne i dobitak. Smatrajući da je isplatom koju je i doista izvršio temeljem kupoprodajnog ugovora od 15. listopada 2015. (105.000,00 eura + 45.889,31 eura + 10.000,00 eura = 160.889,31 euro) preplatio vrijednost predmeta kupoprodaje, to protutužbom potražuje od tužiteljice i povrat preplaćenog iznosa u visini od 58.389,31 eura, a sa zakonskom zateznom kamatom kako je to i naznačeno u podnesku protutužbe (list 104 spisa). Ujedno je tuženik uz protutužbu podnio također prijedlog za donošenje privremene mjere, a kojom mjerom je tražio radi osiguranja svoje tražbine iz navedene protutužbe zabranu otuđenja i opterećenja nekretnine tužiteljice na adresi Varaždin, Kratka ulica 2. Podneskom od 6. srpnja 2021. (listovi 192-211 spisa) tuženik je sredio protutužbeni zahtjev na način da je uz potraživanje novčanog iznosa tražio i utvrđenje ništetnosti kupoprodajnog ugovora zaključenog između stranaka od 15. listopada 2015.

5. Tužiteljica se u cijelosti usprotivila protutužbi te je i osporila u cijelosti sve navode tuženika o gubicima koje bi tuženik pretrpio izgradnjom zgrade na kupljenim gradilištu. Također je osporila da bi između tuženika i Nike Lukića eventualno bilo dogovoreno da tuženik Niki Lukiću da neku nagradu. Naime, da je kupoprodajni ugovor sačinjen uz pomoć i suglasnost punomoćnika tuženika tako da su stranke ugovora od 15. listopada 2015. znale sve svoje obveze od kojih tuženik nije izvršio svoje prema tužiteljici, a slijedom čega se i usprotivila protutužbi i protutužbenom zahtjevu te je i predložila odbijanje istog kao neosnovanog, a također se usprotivila i prijedlogu za privremenu mjeru, koji je također predložila odbiti kao neosnovan.

6. Sud je tijekom dokaznog postupka proveo dokaz saslušanjem stranaka te je pročitao iskaz svjedoka Libora Weisera i Nike Lukića na suglasan prijedlog stranaka, a to sa ročišta 13. ožujka 2019., 25. travnja 2019. i 10. lipnja 2019. te je ujedno proveo očevid na licu mjesta uz sudjelovanje građevinskog vještaka Tomislava dipl. ing. Žanića i izvršio uvid u nalaz i mišljenje tog vještaka sa listova 987-1007 spisa, a ujedno je usmeno saslušao istog vještaka. Također je sud proveo knjigovodstveno-financijsko vještačenje po stalnoj sudskoj vještakinji Danijeli Podbojec te izvršio i uvid u nalaz i mišljenje te vještakinje sa listova 1140-1164 spisa. Konačno sud je izvršio uvid i u svu dokumentaciju koja je dostavljena od strane stranaka.

7. Na temelju provedenih dokaza ocjenjujući sve zajedno i svakog posebno, a to temeljem odredbe iz čl. 8. Zakon o parničnom postupku (Narodne novine broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22 i 114/22, 155/23 i 146/25- dalje: ZPP) sud je utvrdio da je su

tužbeni zahtjev tužiteljice kako je konačno postavljen kao i protutužbeni zahtjev tuženika kako je konačno postavljen u cijelosti neosnovani.

8. Iz provedenih dokaza kao nesporno je utvrđeno:

- da su stranke dana 15. listopada 2015. zaključile kupoprodajni ugovor i to tužiteljica kao prodavateljica, a tuženik kao kupac kojim ugovorom je tužiteljica prodala tuženiku nekretninu i to čkbr. 2394, upisanu u zk. ul. 1800 k.o. Varaždin (u osnivanju) u ulici Juraja Križanića br. 34, a koja u naravi predstavlja kuću br. 34 sa 65 m², izgrađeno zemljište sa 9 m² te dvorište sa 951 m², ukupno 1025 m², a da će kupac kao investitor graditi stambeno-poslovnu građevinu na toj čestici,
- da je u čl. 2. navedenog Ugovora utvrđena kupoprodajna cijena za predmetnu nekretninu u iznosu od ukupno 351.850,00 eura u kunske protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja,
- da je u čl. 3. Ugovora bilo ugovoreno da se kupac obvezuje kupoprodajnu cijenu isplatiti na način da iznos od 105.000,00 eura kunske protuvrijednosti uplati na žiro račun Hrvatskog autokluba Varaždin, iznos od 45.000,00 eura kunske protuvrijednosti uplati na žiro račun Imex banke d.d., iznos od 30.000,00 eura kunske protuvrijednosti na žiro račun Stanoing d.o.o. Varaždin, iznos od 15.000,00 eura na žiro račun Sberbank d.d i iznos od 10.000,00 eura na tekući račun prodavateljice, a sve to do 15. prosinca 2015. Također da se preostali iznos od 146.850,00 eura nadoknađuje kompenzacijom između prodavatelja i kupca na način da se kupac obvezuje prodavatelju temeljem posebnog kupoprodajnog ugovora koji će se sklopiti kada stan bude izgrađen prenijeti u vlasništvo stambeni prostor površine 133,50 m² zajedno sa pripadajućim parkirno-garažnim mjestom od 11 m² u podzemnoj garaži i spremištem od 4,6 m² u podzemnoj garaži, a da će stambeni prostor biti predan po sistemu ključ u ruke najkasnije do kraja 2016. u građevini koju će kupac izgraditi na lokaciji koja je predmet ovog kupoprodajnog ugovora i to u etaži u potkrovlju uličnog dijela (diletacija A),
- da je tuženik u ispunjavanju svoje obveze iz toč. 3. Ugovora isplatio iznos od ukupno 160.889,31 euro i to tako da je dana 15. listopada 2015. isplatio Hrvatskom autoklubu iznos od 105.000,00 eura, 18. studenog 2015. iznos od 10.000,00 eura Stanoing d.o.o. te dana 24. prosinca 2015. iznos od 45.889,31 eura Imex banci d.d. obzirom na tadašnji tečaj eura (list 1146 spisa),
- da je po isplati navedenih iznosa preostala razlika od 190.960,69 eura i to radi nepodmirenog novčanog dijela u iznosu od 44.110,69 eura te prijenosa vlasništva nad stambenim prostorom u ugovorenoj vrijednosti od 146.850,00 eura,
- da je tužiteljica zajedno sa članovima svoje obitelji uselila u stan koji se nalazi u građevini izgrađenoj na nekretnini i to u stan koji se nalazi u potkrovlju na uličnoj strani predmetne zgrade, a to bez znanja tuženika
- da je tuženik odbio potpisati kupoprodajni ugovor prema čl. 3. Ugovora od 15. listopada 2015. kao i platiti preostali dio financijskih obveza prema istoj odredbi predmetnog ugovora.

9. Sporno je između stranaka da li je tuženik u obvezi dužan ispuniti prema tužiteljici sve obveze iz čl. 2. i 3. kupoprodajnog Ugovora od 15. listopada 2015., zatim da li je predmetni ugovor ništetan te da li je tužiteljica u obvezi vratiti tuženiku iznos od 58.389,31 euro kao iznos koji je plaćen više od realne cijene za predmet kupoprodaje iz Ugovora od 15. listopada 2015. odnosno da li je cijena naznačena u kupoprodajnom ugovoru od 15. listopada 2015. realno naznačena cijena za zemljište na čkr. 2394 k.o. Varaždin.

10. Iz provedenih dokaza sud je nedvojbeno zaključio da je cijena predmetne nekretnine doista previsoko naznačena u predmetnom ugovoru. Također je nedvojbena utvrđeno da je pregovore sa tuženikom u vezi prodaje te nekretnine vodio otac tužiteljice Niko Lukić koji je u to vrijeme bio zaposlen kod tuženika i to na radnom mjestu izvršnog direktora. Dakle upravo je Niko Lukić ispregovarao i sastavio predmetni ugovor te unio upravo takav sadržaj što se tiče obveza tužiteljice te obveza tuženika. To nedvojbeno proizlazi iz iskaza stranaka, ali i iz iskaza Nike Lukića te posebno i iz iskaza svjedoka Libora Weisera. Naime iz iskaza tog svjedoka jasno proizlazi da je upravo Niko Lukić pregovarao s njim o prodaji predmetne nekretnine, tada još gradilišta, trgovačkom društvu Finesa, a do realizacije koje prodaje ipak nije došlo budući je Niko Lukić u međuvremenu dogovorio prodaju sa tuženikom. Isto tako sud je utvrdio da su Niko Lukić i direktor tuženika DMITAR MARAVIĆ prije navedene prodaje bili višegodišnji prijatelji te da je DMITAR MARAVIĆ imao veliko povjerenje u Niku Lukića, a što je i vidljivo obzirom da ga je nedugo prije zaključenja predmetnog ugovora 2014. zaposlio u tuženiku i to na visoko pozicioniranom radnom mjestu (ugovor o radu od 27. ožujka 2014.-omotnica s lista 65 spisa). Također je utvrđeno da je upravo Niko Lukić i vodio cjelokupnu gradnju predmetne zgrade, vršio nadzor i pregovarao promjene sa izvođačima, a to sve praktično bez znanja direktora tuženika. To znači da je Niko Lukić imao doista velika ovlaštenja u predmetnoj gradnji iako je to sve bilo doista po dozvoli DMITRA MARAVIĆA, a sud zaključuje da je to sve posljedica prijateljstva između njih dvojice te tada još postojećeg povjerenja DMITRA MARAVIĆA prema NIKU LUKIĆU. Činjenica jest također da je doista Niko Lukić darovao predmetnu nekretninu tužiteljici praktično dvije godine nakon što je tužiteljica prodala tu nekretninu tuženiku, a to temeljem ugovora o darovanju od 11. studenog 2013. (omotnica s lista 107 spisa) iako je prije toga Niko Lukić stekao navedenu nekretninu temeljem sudske nagodbe koju je zaključio sa tvrtkom Stanoing dana 23. listopada 2012. u predmetu Općinskog suda u Varaždinu br. 10 P-696/12 (omotnica s listova 212-367 spisa). Iz navedene nagodbe proizlazi da je ustvari Niko Lukić prodao predmetnu nekretninu tvrtki Stanoing dana 7. rujna 2010. te je taj ugovor raskinut s danom 11. travnja 2012. tako da su se stranke suglasile da se zemljišno-knjižno stanje predmetne nekretnine vrati na stanje prije zaključenja kupoprodajnog ugovora od 7. listopada 2010. tj. na ime Nike Lukića kao vlasnika. Ujedno je u toj nagodbi bilo naznačeno da je Niko Lukić dužan cijeli iznos primljene garancije u visini od 105.000,00 eura uplatiti Autoklubu Varaždin. Naime iz kupoprodajnog ugovora koji su doista stranke zaključile 7. rujna 2010. (omotnica s listova 212-367 spisa) proizlazi da je kupoprodajna cijena te nekretnine ugovorena u iznosu od 162.000,00 eura, a koja će se cijena nadoknaditi kompenzacijom između kupca i prodavatelja na način da se kupac obvezuje prodavatelju isporučiti stambeni prostor površine 180 m² i to uređen po sistemu "roh-bau" u građevini koju će kupac izgraditi na lokaciji koja je predmet ove kupoprodaje, a također je kupac tj. Stanoingu isplatio prodavatelju tj. NIKU LUKIĆU gotovinski iznos kao garanciju u iznosu u visini od

105.000,00 eura da će izgraditi građevinu u kojoj je obvezan prodavatelju isporučiti stambeni prostor. Iz naprijed navedene sudske nagodbe jasno je da do realizacije tog kupoprodajnog ugovora nije došlo, a slijedom čega je i Nikok Lukić bio u obvezi vratiti primljenu garanciju. No bez obzira na navedeno činjenica jest da je Stanoing d.o.o. 16. rujna 2011. ishodio građevinsku dozvolu od strane Grada Varaždina, a to nakon što je dostavio nadležnoj službi projekte za izgradnju predmetne zgrade time da je navedena građevna dozvola (rješenje za građenje) rješenjem Grada Varaždina od 13. rujna 2013. izmijenjena na način da se kao investitor navodi Niko Lukić. Međutim Niko Lukić iako je imao građevnu dozvolu na svoje ime nije svojoj kćeri darovnim ugovorom prenio navedenu građevnu dozvolu nego je i dalje ostao investitor na predmetnoj nekretnini. To sve upućuje na zaključak da je doista Niko Lukić pregovarao sa tuženikom za kupoprodaju predmetne nekretnine te je upravo on i postavljao uvjete, a kao što je već rečeno kao tadašnji zaposlenik tuženika i osoba od povjerenja direktora tuženika, je i sastavio predmetni ugovor. Doduše činjenica jest da je doista direktor tuženika i potpisao navedeni ugovor i to čak unatoč tome što je doista u tom ugovoru bila naznačena već u to vrijeme jasno previsoka cijena za predmetno zemljište, a što i proizlazi iz činjenice da je tuženik neposredno prije zaključenja predmetnog ugovora naručio procjembeni elaborat o tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine, koji elaborat je sastavljen po TD "Međimurje-Investa" d.o.o. u listopadu 2015. (omotnica s lista 107 spisa), prema kojem elaboratu je vrijednost predmetnog zemljišta sa doprinosima i priključcima te vanjskim uređenjem i uzgrednim troškovima procijenjena na iznos od 234.877,51 eura. Dakle već iz prednjeg proizlazi da je u spornom ugovoru od 15. listopada 2015. vrijednost predmetne nekretnine precijenjena barem za 120.000,00 eura. No tu treba imati u vidu i činjenicu da ustvari je prema tom elaboratu vrijednost samog zemljišta utvrđivanja temeljem oglasa s javno dostupnih portala (list 10 elaborata), a što znači ne i prema realno zaključenim kupoprodajnim ugovorima i tamo naznačenim cijenama. Stoga po mišljenju suda i tu vrijednost treba uzeti s oprezom. Upravo zbog toga je sud tijekom postupka i provodio građevinsko vještačenje na utvrđenje stvarne vrijednosti predmetne nekretnine, a koje vještačenje je provedeno po stalnom sudskom vještaku Tomislavu Žaniću. Prema nalazu i mišljenju tog vještaka (listovi 987-1007 spisa) sud je utvrdio da vrijednost zemljišne čestice u trenutku prodaje je iznosila 75.600,00 eura, a koju vrijednost je sud i prihvatio kao vjerodostojnu i istinitu obzirom na stručnost vještaka i ostale provedene dokaze koji nisu doveli u sumnju takvu procjenu. Uostalom vještak je jasno i decidirano obrazložio svoju procjenu i na svom usmenom izjašnjavanju na ročištu dana 4. rujna 2026. gdje stranke postavljanjem pitanja nisu uspjele dovesti do promjene zaključka vještaka, a kao što je već rečeno sud je u cijelosti obzirom na sve okolnosti i provedene dokaze prihvatio upravo taj nalaz. Dakle vrijednost samo zemljišta u trenutku prodaje nekretnine je iznosila 75.600,00 eura. Međutim tome svakako treba pridodati i dodatne troškove koji se odnose na građevnu dozvolu i određena druga davanja koja treba platiti prije početka same gradnje. To proizlazi i iz nalaza i mišljenja građevinskog vještaka Žanića, ali i iz naprijed navedenog procjembenog elaborata Međimurje-Investe. Konačno i sam svjedok Niko Lukić u svom iskazu navodi da se zemljište prodavalo s potrebnim dozvolama kako bi se mogla gradnja odmah započeti. Uostalom tuženik je ishodio promjenu građevinske dozvole na svoje ime tek rješenjem od 16. prosinca 2015. (omotnica s listova 212-367 spisa). Iz dokumentacije koja se nalazi u spisu je vidljivo da je ustvari obveza plaćanja projekta i svih potrebnih dozvola teretila upravo tvrtku Stanoing d.o.o., a što znači da ustvari tužiteljica nije trebala platiti nikakve dozvole niti

projekte prije prodaje nekretnine tuženiku jer je sa time već raspolagala odnosno raspolagao je njezin otac Niko Lukić na čije ime je u to vrijeme glasila građevna dozvola. Međutim bez obzira na to tuženik je nakon kupnje nekretnine trebao još dodatno platiti određene projekte te dozvole prije početka same gradnje, a kako bi uopće započeo gradnju. To znači da je tuženik trebao nakon kupnje same nekretnine još dodatno platiti određene dozvole i projekte, a što je svakako povećavalo troškove na izgradnji građevine na predmetnoj nekretnini i izvan iznosa o kojem je razgovarao sa Nikom Lukićem prije prodaje, a koji su se odnosili na ukupne troškove. Osim toga iz samog ugovora je vidljivo da je ustvari cijenom iz tog ugovora djelomično plaćen dug Nike Lukića koji se također odnosio na navedeni pravni posao sa Stanoingom-garancija koju je Stanoing isplatio Niki Lukiću kada je kupovao nekretninu od Nike Lukića, ali i iznos koji je nedvojbeno Niko Lukić trebao platiti Stanoingu nakon raskida njihovog kupoprodajnog ugovora te prijenosa građevinske dozvole sa imena tvrtke Stanoing na Niku Lukića. Činjenica jest da tuženik nije vidio niti je dostavio, ali niti tužiteljica nije dostavila objašnjenje za troškove koje je tuženik trebao platiti Stanoingu osim što iz iskaza direktora tuženika proizlazi da je Stanoingu plaćen u okviru isplate cijene prema kupoprodajnom ugovoru od 15. listopada 2015. iznos od 10.000,00 eura i to prema uputi Nike Lukića koji mu je naveo "da mu je Stanoing oprostio preostali iznos do 30.000,00 eura ukoliko se odmah uplati iznos od 10.000,00 eura", a što je tuženik i isplatio 18. studenog 2015. (vještački nalaz Danijele Podbojec-list 1146 spisa), dakle praktično mjesec dana nakon zaključenja spornog kupoprodajnog ugovora. Ovdje se doduše navodi da je tuženik isplatio najveći financijski dio (105.000,00 eura) odmah po zaključenju predmetnog ugovora dana 15. listopada 2015. tako da se mogla skinuti i brisati hipoteka na navedenoj nekretnini. Kada se tome pribroji iznos koji je 24. prosinca 2015. plaćen Imex banci u visini od 45.889,31 euro proizlazi da je tuženik isplatio ukupno na ime svojih financijskih obveza prema tužiteljici iz ugovora od 15. listopada 2015. iznos od 165.889,31 euro dok je nakon toga preostala njegova obveza prema tužiteljici sukladno ugovoru u ukupnom iznosu od 190.960,69 eura, a od čega se iznos od 44.110,69 eura odnosio na neplaćeni novčani dio dok se iznos od 146.850,00 eura odnosio na stan koji je trebao tuženik na ime kupoprodajne cijene temeljem posebno zaključenog kupoprodajnog ugovora predati u vlasništvo tužiteljici.

11. No kao što je već rečeno cijena koja je naznačena za predmetnu nekretninu u kupoprodajnom ugovoru od 15. listopada 2015. je doista previsoko naznačena te sud smatra da taj ugovor u pisanom obliku kakvog su ga stranke potpisale ne održava i ne prikazuje cjelokupni dogovor između stranaka vezan na plaćanje kupoprodajne cijene za navedenu nekretninu. Slijedom navedenog sud smatra da su između stranaka i to prvenstveno Nike Lukića i direktora tuženika postojale i dodatne usmene odredbe za navedenu kupoprodaju, a koje nisu unesene u sam pismeni ugovor iako su bile dogovorene. Doduše tu moramo imati u vidu da se ovdje ipak radilo o kupoprodaji nekretnine, a sukladno odredbi iz čl. 377. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18, 114/22, 156/22 i 155/23 ~ dalje ZOO) ugovor o kupoprodaji nekretnine mora biti sklopljen u pisanom obliku. Nadalje odredbom iz čl. 291. st. 1. ZOO-a propisano je da ako je ugovor sklopljen u posebnom obliku bilo na temelju zakona, bilo voljom ugovornih strana vrijedi samo ono što je u tom obliku izraženo. Međutim odredbom iz čl. 291. st. 2. ZOO-a je propisano da će biti valjane usmene pogodbe o sporednim točkama o kojima u ugovoru

propisanog oblika nije ništa rečeno ako nisu u opreci s njegovim sadržajem ili ako nisu protivne cilju zbog kojega je oblik propisan. Konačno odredbom iz čl. 291. st. 3. ZOO-a je propisano da su pravovaljana i istodobne usmene pogodbe kojima se smanjuju ili olakšavaju obveze jedne ili obje strana ako je poseban oblik propisan samo u interesu ugovornih strana. Međutim iz provedenih dokaza sud smatra da u navedenom pisanom ugovoru nisu unesene sve pogodbe vezane na isplatu kupoprodajne cijene odnosno ispunjenje od strane tuženika kao kupca i to se upravo odnosi na visinu kupoprodajne cijene. Naime nelogično je da bi tuženik pristao platiti toliko visoku cijenu koja je naznačena u samom ugovoru i to čak unatoč činjenici što je raspolagao tada sa procjembenim elaboratom vrijednosti nekretnine u kojoj je bila naznačena cijena puno niža od ove iz kupoprodajnog ugovora, da nisu postojale i dodatne usmene pogodbe što se tiče isplate te cijene. Tu se ističe da sud smatra da tužiteljicu vežu one pogodbe u vezi tog ugovora koje je ispregovarao njezin otac sa tuženikom jer je i sama navela u svom iskazu da je cjelokupni posao u vezi zaključenja predmetnog kupoprodajnog ugovora vodio njezin otac dok je ona tek potpisala predmetni ugovor kod javnog bilježnika. Tu se opet dodaje da je doista tužiteljica bila sama prilikom ovjere svog potpisa kod javnog bilježnika, a što je vidljivo iz ugovora sa listova 10-11 spisa dok nije bio prisutan i direktor tuženika, a što opet upućuje na činjenicu da tuženik nije niti znao da je upravo tužiteljica vlasnik predmetne nekretnine do potpisivanja predmetnog ugovora. Upravo zbog tako očito više označene cijene u predmetnom kupoprodajnom ugovoru sud i smatra da je između stranaka bila ipak dogovorena druga cijena u odnosu na cijenu koja je naznačena u samom ugovoru. Prije svega valja reći da se i financijski dio koji je tuženik trebao isplatiti odnosio na podmirenje "obiteljskih dugova", a kako je to navela tužiteljica u svom iskazu iako se doista može zaključiti da se radilo o dugovima oca tužiteljice, a što je djelomično i potkrijepljeno dokumentacijom koja se nalazi u spisu (garancija, dugo prema Stanoingu, dug prema Imex banci). S tim u vezi sud smatra da je doista između stranaka, a tu opet ističemo da se kao stranka na strani prodavatelja smatra Niko Lukić, bilo dogovoreno da će se ipak dio kupoprodajne cijene i to prvenstveno prijenos prava vlasništva na točno određenom stanu na ime tužiteljice izvršiti u slučaju ostvarenja dobitka tuženika na predmetnoj građevini odnosno dobitka iz navedenog pravnog posla, a koji dobitak se mogao tek utvrditi po dovršetku građevine i prodaji stanova odnosno poslovnog prostora iz predmetne nekretnine. Kako je u ugovor unesena predaja predmetnog stana odmah prilikom sastava istog dakle 15. listopada 2015., a iz provedenih dokaza nedvojbeno proizlazi da je ugovor sastavljen upravo po Niki Lukiću to sud smatra da je Niko Lukić u zaključenju predmetnog ugovora postupao i protivno odredbi iz čl. 4. ZOO-a. Naime ta odredba propisuje da u zasnivanju obveznih odnosa i ostvarivanju prava i obveza iz tih odnosa sudionici su dužni pridržavati se načela savjesnosti i poštenja. Da je tome tako proizlazi i iz činjenice da se Niko Lukić zajedno sa članovima svoje obitelji uselio u predmetni stan bez znanja tuženika u ožujku 2018. i da je tek tada zatražio od direktora tuženika potpisivanje kupoprodajnog ugovora kojim bi tužiteljica mogla upisati svoje vlasništvo na navedenoj nekretnini. Tu se navodi da je tužiteljica doduše navela u svom iskazu da se uselila predmetni stan već 2017., međutim iz tužbe koju je ovdje tužiteljica podnijela protiv ovdje tuženika radi smetanja posjeda uz prijedlog za izdavanje privremene mjere dana 8. kolovoza 2018. (listovi 143-146 spisa) proizlazi da se tužiteljica u navedeni stan uselila u ožujku 2018. Navedeno proizlazi i iz iskaza direktora tuženika u kojem tvrdi da je ustvari do saznanja da je predmetni stan već useljen došao po obavijesti po potrošnji plina za stan koji još

uvijek nije bio prodan, a praktično neposredno prije nego što mu je Niko Lukić donio na potpis kupoprodajni ugovor radi prijenosa vlasništva predmetnog stana na ovdje tužiteljicu. Tada je ujedno i tvrdio da je prilikom izgradnje zgrade došlo do promjene projekta zgrade u većem obujmu nego što je on to tražio, a on je tražio promjenu projekta na način da se dio poslovnog prostora prenamijeni u stambeni prostor dok se ovdje radilo o promjeni namjene tavanaskog prostora te otvaranju određenih otvora iz stanova koji su se nalazili u potkrovlju, a među kojim stanovima je i stan koji tužiteljica traži kako bi tavanaski dio iznad tih stanova praktično pripali tim stanovima. Dapače kupcu Mariji Laus je i prodan tavan kao dio predmetnog stana, što proizlazi i iz kupoprodajnog ugovora od 26. veljače 2018. (omotnica s lista 65 spisa), iako iz dokumentacije koja se nalazi u spisu jasno proizlazi da taj prostor nije mogao biti nikako prodavan kao dio stana već je predstavljao zajedničke dijelove zgrade, a što je kasnije i dovelo do naloga nadležnih tijela da se otvori prema tavanu iz stanova koji se nalaze u potkrovlju potpuno i trajno zatvore. Upravo te promjene koje se tiču tavanaskog prostora su izričito izvršene po nalogu Nike Lukića koji je kao zaposlenik tuženika vodio i nadgledao izgradnju te i pregovarao sa izvođačima dok je direktor tuženika praktično samo potpisivao kao direktor prodavatelja ugovore o kupoprodaji, a koje ugovore je opet sastavljao Niko Lukić. Takva promjena projekta koja je ustvari bila i protuzakonita pa i useljenje Nike Lukića i njegove obitelji u stan bez znanja i obavješćivanja vlasnika stana, ovdje tuženika, je i dovela do otkazivanja ugovora o radu Niki Lukiću kako to i proizlazi iz dokumentacije koja se nalazi u spisu u omotnici sa listova 212-367 spisa, a u istoj omotnici se nalazi i dokumentacija o nezakonitosti navedenih otvora. Činjenica jest da je Niko Lukić protiv odluke o otkazu pokrenuo sudski postupak koji se i vodio kod Općinskog suda u Čakovcu pod br. 3 Pr-46/2018 u kojem predmetu je presudom br. 3 Pr-46/2018-76 od 28. siječnja 2018. odbijen sa svojim tužbenim zahtjevom te je odluka o izvanrednom otkazu ugovora o radu od 15. svibnja 2018. u cijelosti potvrđena. Istovremeno je tuženik podnio i kaznenu prijavu protiv Nike Lukića zbog kaznenog djela zlouporabe povjerenja u gospodarskom poslovanju, međutim je navedena kaznena prijava rješenjem Županijskog državnog odvjetništva u Varaždinu br. KP-DO-5/2020-31 od 26. siječnja 2021. (omotnica sa listova 212-367 spisa) odbačena i to iz razloga što je utvrđeno da ustvari postupanjem Nike Lukića nije nastala šteta prijavitelju. Međutim je izvidima u tom postupku utvrđeno postojanje osnovane sumnje za počinjenje kaznenog djela protiv krivotvorenja i to upravo od strane Nike Lukića, ali i drugih osoba, zbog čega je taj predmet ustupljen stvarno i mjesno nadležnom Općinskom državnom odvjetništvu u Varaždinu radi daljnjeg postupanja vezanog na postojanje osnovane sumnje na postojanje kaznenih djela učinjenih od strane Nike Lukića, a u vezi čega je Općinskog državno odvjetništvo u Varaždinu i podignulo protiv Nike Lukića, Josipa Vinceka i Davora Mislovića optužnicu dana 5. svibnja 2025. i to protiv Nike Lukića i Josipa Vinceka radi poticanja na krivotvorenje isprave, a Davora Mislovića radi krivotvorenja, a kako to i proizlazi iz optužnice br. KO-DO-159/2025-1 od 5. svibnja 2025. (listovi 744-754 spisa). Znači iz navedenog, ali također i iz sadržaja naprijed citiranih odluka kao i iz građevinske dokumentacije koja se odnosi na preuzimanje privremenih situacija tijekom gradnje objekta pa i iz iskaza svjedoka koji su saslušavani u okviru radnog spora, ali i u okviru Županijskog državnog odvjetništva, nedvojbeno proizlazi da je doista Niko Lukić vodio i nadzirao gradnju predmetne zgrade po vlastitom nahođenju bez da je za pojedino svoje postupanje imao odobrenje direktora tuženika. Sve navedeno je i kulminiralo otkazom ugovora o radu Niki Lukiću te kasnije i pokretanjem ovog sudskog postupka.

12. Nadalje iz nalaza i mišljenja knjigovodstveno-financijske vještakinje (listovi 1140-1164 spisa) je utvrđeno da tuženik doista u ovom pravnom poslu koji se odnosi na kupnju nekretnine te kasnije izgradnju stambeno-poslovne zgrade nakon dovršetka iste (uporabna dozvola je izdana s danom 29. ožujka 2017.-omotnica s lista 65 spisa) trpi financijski gubitak i to bez izvršenja u potpunosti svojih obveza iz ugovora od 15. listopada 2015. u ukupnom iznosu od 216.287,65 eura i to kada bi i nadalje ostao vlasnikom predmetnog stana i ne bi trebao platiti ostatak financijskog dijela kupoprodajne cijene, a da u potpunosti izvrši obveze koje su mu naznačene u predmetnom ugovoru tada bi ostvario gubitak od 260.398,34 eura. Već je prethodno rečeno da je tuženik uvjetovao prvenstveno zaključenje kupoprodajnog ugovora za stan tužiteljici uvjetom da tuženik u cijelom ovom poslu ne pretrpi nikakav gubitak, a iz prednjeg vještačkog nalaza proizlazi da je tuženik ipak ostvario taj gubitak i što po mišljenju suda oslobađa tuženika prvenstveno na zaključenje kupoprodajnog ugovora radi prijenosa prava vlasništva na predmetnom stanu na tužiteljicu. Tu se doduše mora reći da stan koji se spominje u ugovoru od 15. listopada 2015. nije identičan i stanu za koji tužiteljica traži zaključenje kupoprodajnog ugovora, a kako je to naznačeno u samoj tužbi te proizlazi i iz ugovora koji je dostavljen uz odgovor na tužbu (omotnica s lista 65 spisa). Međutim iz provedenih dokaza, a to naročito iz iskaza svjedoka Nike Lukića, ali i dokumentacije koja proizlazi iz radnog spora, ali i predmeta državnog odvjetništva pa i iz iskaza direktora tuženika jasno je da se projekt predmetne zgrade mijenjao tijekom izgradnje te je stoga i došlo do odstupanja u fizičkom opisu i karakteristikama stana iako je među strankama nesporno o kojem točno stanu se radi. Dakle kada se uzmu u obzir sve činjenice koje su se dogodile nakon zaključenja spornog ugovora pa i nakon izgradnje predmetne građevine, a uvažavajući usmene pogodbe koje su se prvenstveno odnosile na kupoprodajnu cijenu i koja pogodba je svakako postojala između pregovaratelja, a to su Niko Lukić kao predstavnik tužiteljice i direktor tuženika, ovaj sud je zaključio da je kupoprodajni ugovor radi prijenosa stana se mogao zaključiti isključivo u slučaju da tuženik ne ostvari gubitak u predmetnom pravnom poslu s tim da je i sam financijski dio odnosno isplate tog kupoprodajnog ugovora također previsoko naznačen. To sve uvažavajući činjenicu da je realna vrijednost samog zemljišta u vrijeme zaključenja predmetnog ugovora iznosila 75.600,00 eura kako to proizlazi iz nalaza građevinskog vještaka Tomislava Žanića dok je nesporno da je tuženik do sada isplatio na ime kupoprodajne cijene iznos od ukupno 160.889,31 euro. S tim iznosom je platio ne samo zemljište nego i dozvole te projekte koji su išli uz navedeno zemljište, a tužiteljica tijekom ovog postupka nije dokazala da bi išta platila tvrtki Stanoing ili nekome od angažiranih projekatana pa i izvođača radova. Na navedeno upućuje i podatak da je ustvari Niko Lukić prilikom prodaje predmetne nekretnine Stanoingu ugovorio kao cijenu kompenzaciju dobivanja jednog stana u izgrađenoj zgradi u površini d 180 m². U ovom slučaju je cijena iz ugovora iznosila ne samo dobivanje stana nego i financijsku isplatu od preko 200.000,00 eura. Naravno da je takva cijena ipak nerealna i da se takva cijena mogla ostvariti samo uz određene uvjete, a to su u ovom slučaju usmene pogodbe između Nike Lukića i direktora tuženika. Prema tome kada se sve uzme u obzir sud smatra da tuženik nije u obvezi platiti tužiteljici niti financijski dio, a niti zaključiti kupoprodajni ugovor radi prijenosa prava vlasništva na stanu. Tu je za dodati da bezi obzira što tužiteljica smatra da bi joj se trebalo isplatiti ostatak iznosa kojega je prema ugovoru trebalo platiti tvrtki Stanoingu jer je tuženik isplatio tek 1/3 dijela tog iznosa sud smatra

da zbog plaćanja tog dijela može doći samo do sniženja te navedene cijene jer se prema sadržaju ugovora može zaključiti da je podmirenje obveze Nike Lukića prema tvrtki Stanoing dio te kupoprodajne cijene. Ukoliko je ta obveza niža tada je po mišljenju suda i cjelokupna naznačena cijena pa makar bila i nerealna, niža. No kao što je već rečeno sud smatra da je tuženik u cijelosti platio i podmirio svoju obvezu prema tužiteljici isplatom iznosa od 160.889,31 euro te da je potpuno neosnovan zahtjev tužiteljice na isplatu preostalog financijskog dijela u visini od 44.110,69 eura te zaključenje kupoprodajnog ugovora radi prijenosa prava vlasništva na predmetnom stanu. Uostalom ovdje se ističe da je cijena koja je naznačena u ugovoru od 15. listopada 2015. u visini od 146.850,00 eura daleko niža od realne vrijednosti tog stana, a budući iz kupoprodajnog ugovora koji je zaključila Marija Laus sa tuženikom za kupnju drugog stana u potkrovlju je cijena tog stana ukupno 205.882,50 eura (omotnica s lista 65 spisa). Bez obzira što u vezi predmetne kupoprodaje postoji kupoprodajni ugovor u kojem je naznačena cijena te bi u smislu odredbe iz čl. 291. st. 1. ZOO-a trebalo i vrijediti to što je napisano u predmetnom ugovoru sud smatra da su stranke ipak između sebe dogovorile drugačiju cijenu i način isplate usmenom pogodbom te se u ovom slučaju treba primijeniti upravo ta usmena pogodba, a temeljem koje tužiteljica ipak ne može potraživati zaključenje kupoprodajnog ugovora za predmetni stan, ali i isplatu preostalog dijela navedene cijene u ugovoru od 15. listopada 2015. S tim u vezi se napominje da sud uopće nije prihvatio kao istinit i vjerodostojni iskaz svjedoka Nike Lukića, osim u dijelu gdje navodi da se sa zemljištem prodavala i odgovarajuća dokumentacija potrebna za gradnju građevine kao i u dijelu da se projekt mijenjao tijekom izgradnje jer iz provedenih dokaza je to i nedvojbeno utvrđeno. Naprotiv sud je u cijelosti prihvatio vezan na tužbeni zahtjev tužiteljice navode direktora tuženika koji su se odnosili na zaključenje prethodnog ugovora pa i ponašanje ugovornih strana tijekom gradnje, a što znači da nije prihvatio iskaz tužiteljice da bi bila upoznata u cijelosti sa gradnjom, a naročito ne iskaz svjedoka Nike Lukića da je on u cijelosti postupao tijekom gradnje prema uputama direktora tuženika jer iz dostavljene dokumentacije koja se odnosi prvenstveno na građevinsku dokumentaciju pa i iz sadržaja sudskog odnosno državnoodvjetničkog postupka nedvojbeno proizlazi da je Niko Lukić rukovodio predmetnom gradnjom u ime tuženika, ali praktično sa "odriješenim rukama". Uostalom sud je utvrdio i da je upravo Niko Lukić taj koji je zaključio pravni posao sa tuženikom za kupnju nekretnine, a ne tužiteljica koja je u cijelom tom poslu sudjelovala tek kao potpisnik tog ugovora, a to iz razloga što je u to vrijeme bila upisana kao vlasnica u zemljišnim knjigama. Također da je Niko Lukić vodio taj posao kupoprodaje, pa se i predstavljao kao vlasnik, proizlazi i iz iskaza svjedoka Libora Weisera. Sud je u cijelosti prihvatio nalaze i mišljenja kako građevinskog vještaka tako i knjigovodstveno-financijske vještakinje, a koji su svoje nalaze dali temeljem svog stručnog znanja i iskustva te iste potkrijepili dokumentacijom koja je već dostavljena u spis od strane stranaka.

13. Što se tiče protutužbenog zahtjeva sud smatra da je taj zahtjev neosnovan. Bez obzira na doista naznačenu nerealnu cijenu za predmet kupoprodaje u ugovoru od 15. listopada 2015. sud nije utvrdio da bi zbog toga navedeni ugovor bio ništetan jer su stranke koje su doista i dogovorile sadržaj tog ugovora (Niko Lukić i DMITAR Maravić) uz pisani dio se sporazumjele i usmenim pogodbama kojim su ipak dogovorile plaćanje te cijene uz uvjet kako je to i prethodno obrazloženo u ovoj odluci. Sam ugovor ima sve zakonom propisane sastojke temeljem kojih se može postupati i sud smatra

da je direktor tuženika bio itekako upoznat i svjestan da taj pismeni ugovor ne odgovara stvarnom sporazumu i da uz taj pismeni ugovor postoji i usmeni sporazum koji čini cjelinu sa tim pismenim ugovorom. Zbog toga sud nije našao postojanje ništetnosti za takav ugovor, a slijedom čega je dio protutužbenog zahtjeva koji se odnosi na utvrđenje ništetnosti predmetnog ugovora u cijelosti neosnovan. Neosnovan je i dio protutužbenog zahtjeva kojim tuženik traži povrat preplaćenog iznosa u odnosu na njemu realnu vrijednost samog zemljišta, a koju vrijednost on cijeni u visini od 102.500,00 eura. Naime tuženik je bio svjestan da je vrijednost predmeta kupoprodaje previsoko naznačena, a također i da uz zemljište kupuje i određenu dokumentaciju iako to nije bilo naznačeno u samom ugovoru te je unatoč tome platio veći iznos nego što je smatrao da bi vrijedilo predmetno zemljište. Stoga imajući u vidu da je tuženik cijelo vrijeme znao da je kupoprodajna cijena naznačena u ugovoru previsoko naznačena te unatoč tome platio određeni dio pa i preko realne vrijednosti, sud smatra da tuženik ne može tražiti povrat uplaćenih sredstava jer je ustvari sam bez da ga je itko prisilio platio navedeni novčani iznos. To tim više što tuženik nije niti tražio poništaj predmetnog ugovora na što bi eventualno imao pravo u smislu odredbe iz čl. 375. st. 1. ZOO-a, a što bi eventualno mogao obzirom na evidentan nesrazmjer između vrijednosti predmeta kupoprodaje i kupoprodajne cijene koja je naznačena u ugovoru od 15. listopada 2015. Slijedom navedenog je sud i odbio u cijelosti protutužbu tuženika. Isto tako sud nije našao niti osnovanim tvrdnje tuženika da se radi o prividnom ugovoru jer je sud utvrdio da pismeni ugovor od 15. listopada 2015. predstavlja tek dio cjelokupnog ugovora te isti treba sagledavati kao dio cjeline zajedno sa usmenim pogodbama koje su zaključile ugovorne strane. Već je naprijed rečeno da sud smatra da je tužiteljica u tim pregovorima sudjelovala preko svog oca Nike Lukića, ali da se stoga upravo te radnje tretiraju kao njezino postupanje u ovom ugovornom odnosu.

14. Činjenica jest da je tužiteljica konačno postavljenim tužbenim zahtjevom ipak povukla dio tužbenog zahtjeva koji se odnosi na zahtjev za zaključenje kupoprodajnog ugovora za predmetni stan jer je iz tog zahtjeva povukla dio koji se odnosi na tavan kao dio predmetnog stana tako da je sveukupno gledajući ipak snizila tužbeni zahtjev tj. povukla dio tužbenog zahtjeva. Sud je navedeno i utvrdio u ovoj odluci u dijelu pod rješenje toč. IV.

15. Nadalje tijekom postupka je tuženik prigovorio vrijednosti predmeta spora naznačenoj u tužbi smatrajući da je tužiteljica naznačila vrijednost predmeta spora samo u visini novčanog dijela kojeg potražuje ovom tužbom. Međutim taj prigovor tuženik nije dao u odgovoru na tužbu nego tek kasnije nakon zaključenja prethodnog postupka iako iz odgovora na tužbu proizlazi da nije prigovarao navedenoj vrijednosti predmeta spora već je istu prihvatio, a također ju je prihvatio i u svom podnesku gdje je podnio protutužbu već je taj prigovor podnio tek u podnesku od 1. rujna 2025. Sud smatra da je takav prigovor tuženika podnesen prekasno jer je tužiteljica naznačila već u tužbi vrijednost predmeta spora koju vrijednost predmeta spora je tuženik prihvatio, a ne radi se o slučaju iz čl. 40. st. 4. ZPP-a da je tužiteljica propustila odrediti vrijednost predmeta spora jer je već u tužbi ta vrijednost naznačena, a tuženik ju je nastavno i prihvatio. Stoga sud i smatra da je takav prigovor tuženika na vrijednost predmeta spora neosnovan pa nije niti donosio posebnu odluku odnosno utvrđivao vrijednost predmeta spora.

16. Prema tome budući je sud odbio i tužbeni i protutužbeni zahtjev stranaka to je odbio i prijedloge za određivanje privremenih mjera kako su to stranke zatražile, a to prvenstveno iz razloga što nije našao osnovanim njihove tvrdnje kojima su potkrijepile podnošenje tih prijedloga, a što je jasno vidljivo iz činjenice da je sud odbio i tužbeni i protutužbeni zahtjev.

17. Ovdje se napominje da je sud u cijelosti prihvatio kao istinit i uvjerljiv iskaz direktora tuženika te svjedoka Weisera koji su po mišljenju suda iskazivali logično i uvjerljivo i čiji iskazi su potkrijepljeni ostalim provedenim dokazima od strane suda, dok nije prihvatio iskaz tužiteljice u dijelu u kojem tvrdi da je obilazila gradilište te o činjenicama vezanim na useljenje u predmetni stan, a praktično u cijelosti nije prihvatio iskaze svjedoka Nike Lukića vezanih na zaključenje ugovora od 15. listopada 2015. odnosno vezanih na njegovo sudjelovanje u predmetnom pravnom poslu kao i u nastavnom postupanju kod gradnje te nakon izgradnje predmetne građevine smatrajući da taj svjedok kao stvarni sudionik ovog pravnog posla je postupao protivno čl. 4. ZOO-a tj. protivno načelu savjesnosti i poštenja. Sud je također u cijelosti prihvatio nalaze i mišljenja građevinskog vještaka te knjigovodstveno-financijske vještakinje, a iz razloga koji su već prethodno naznačeni te njihovi nalazi nisu dovedeni u sumnju tvrdnjama stranaka, a niti ostalim provedenim dokazima od strane suda. Za dokumentaciju koju posebno sud ne spominje u ovoj odluci se navodi da je ustvari ta dokumentacija dio dokumentacije na koju se sud i poziva u ovoj odluci pa stoga obzirom na opširnost sveukupne dokumentacije nije bilo niti potrebe da se ista posebno obrazlaže u ovoj odluci. Dio pak te dokumentacije nije bio niti bitan za ishod ovog postupka.

18. Obzirom na prednje presuđeno je i riješeno kao u izreci.

19. Odluka o trošku temelji se na odredbi iz čl. 154. st. 2. ZPP-a, a budući niti jedna od stranaka nije uspjela sa svojim zahtjevom.

U Varaždinu 24. rujna 2026.

Sutkinja
Lidija Krašek

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku od 15 dana od dana primitka pismenog otpravka iste. Žalba se podnosi nadležnom Županijskom sudu putem ovog suda, pismeno u tri primjerka.

Ukoliko je stranka bila uredno obavještena o ročištu za objavu presude, a istom ročištu nije pristupila tada će se dan objave presude na e-oglasnoj ploči smatrati kao dan primitka pismenog otpravka presude.

U slučaju da stranka nije bila uredno obavještena o ročištu za objavu tada će joj se pismeni otpravak presude dostaviti putem pošte te će se kao dan primitka uzeti dan kada joj je ista uručena od strane službenika pošte.

U razdoblju od 1. – 15. kolovoza rokovi za žalbu ne teku.

Dostaviti:

1/ OD Hrg i Partneri j.t.d., Varaždin (za tužiteljicu)

2/ Odvjetnik Domagoj Crnogorac, Varaždin (za tuženika)

Broj zapisa: **9-3088d-a5287**

Kontrolni broj: **0aa41-2c5ed-93c8a**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Općinski sud u Varaždinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.